

DEPARTEMENT  
DE LA  
SEINE MARITIME

-----  
Arrondissements du Havre  
-----

Extrait du registre des délibérations  
du Conseil Municipal du 22 octobre 2010

L'an deux mille dix, le vingt deux octobre, à dix neuf heures

Le Conseil Municipal de la Ville de Sainte-Adresse convoqué le 14 octobre 2010 conformément à la Loi, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Patrice GELARD, Maire,

**Etaient présents** : Madame Odile FISCHER, Monsieur Jean-Paul BRAVARD, Madame Brigitte CHAIX, Madame Claire MAS, Monsieur Hubert DEJEAN DE LA BATIE, Adjoints, Monsieur Jean-Paul BARBICHE, Monsieur Jean-Marc LEFEBVRE, Monsieur Jean-Pierre LEBOURG, Me Sophie DERUDDER, Monsieur Dimitri EGLOFF, Madame Ludmilla ACHENNE, Monsieur Régis LALLEMAND, Madame Mélanie LOUISET, Monsieur Joseph DELONGLEE, Madame Brigitte BOHLER, Monsieur Jean-Charles DUFAIT, Monsieur Eric LE MAISTRE, Conseillers Municipaux.

**Etaient absents** : Monsieur Antoine VIVIEN, Monsieur Luc LEFEVRE (pouvoir à Monsieur DEJEAN DE LA BATIE), Madame Catherine GUIGNERY (pouvoir à Madame FISCHER), Monsieur Jean-Pierre MAUREL (pouvoir à Monsieur BARBICHE), Madame Nathalie QUELQUEJAY (pouvoir à Madame DERUDDER), Madame Sabine VATINEL (pouvoir à Madame MAS), Madame Marie-Hélène FLEURY, Madame Pascale MONDOLO (pouvoir à Madame CHAIX), Monsieur François-Xavier ALLONIER (pouvoir à Madame ACHENNE), Madame Isabelle MICHENEAU (pouvoir à Monsieur LEFEBVRE), Madame Claire THIEULENT (pouvoir à Monsieur DUFAIT).

-----  
Assistait également Monsieur Gilles CANAYER, Directeur Général des Services  
-----

Madame Mélanie LOUISET est nommée Secrétaire de Séance  
-----

Nombre de Conseillers en exercice : 29  
Votants : 27



Conseil Municipal  
Du 22 octobre 2010

### Approbation du Plan Local d'Urbanisme

*Monsieur le Maire expose ce qui suit :*

« Par délibération du 26 janvier 2004, le Conseil Municipal a prescrit la révision du précédent document d'urbanisme, le Plan d'Occupation des Sols, pour élaborer le Plan Local d'Urbanisme.

Lors de la séance du Conseil Municipal du 23 janvier 2006, s'est tenu un premier débat sur le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ce document a ensuite été modifié et sa version définitive a fait l'objet d'un nouveau débat lors de la séance du Conseil Municipal du 9 février 2009.

Notre Conseil Municipal a dressé le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU le 18 janvier 2010.

Le document a été soumis pour avis aux personnes publiques associées à la procédure de révision, ainsi qu'à la Ville du Havre, ville limitrophe, et à la CODAH, Etablissement Public de Coopération Intercommunale directement intéressé.

Le 2 mars 2010, j'ai saisi le Président du Tribunal Administratif afin qu'il désigne un commissaire-enquêteur en vue de l'organisation de l'enquête publique relative au projet de PLU.

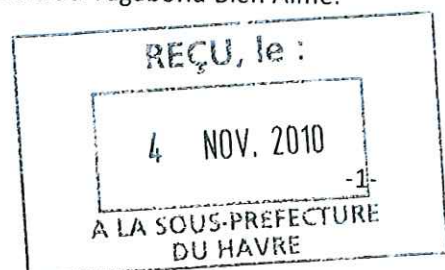
Par ordonnance du 9 mars 2010, Monsieur Didier PERALTA a été désigné comme Commissaire-Enquêteur.

Le 23 mars 2010 a été pris l'arrêté prescrivant l'enquête publique. Celle-ci s'est déroulée du 1<sup>er</sup> juin 2010 au 1<sup>er</sup> juillet 2010 inclus, et s'est notamment traduite par l'organisation de 3 demi-journées de permanence, le mardi 1<sup>er</sup> juin, le vendredi 11 juin et le jeudi 1<sup>er</sup> juillet 2010.

Durant cette phase d'enquête publique, 78 personnes ont formulé par écrit des observations, soit dans les registres d'enquête publique, soit par courrier adressé directement au commissaire-enquêteur.

\*\*\*\*\*

Pour l'essentiel, ces observations ont porté sur le **projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone dite « de la pénétrante »**, soit pour en demander l'abandon, soit pour qu'il se concrétise par la réalisation de petits collectifs, ainsi que sur le projet d'urbanisation de 2 parcelles (identifiées 1AU dans le projet de PLU) situées en lisière du Bois du Vagabond Bien Aimé.



La thématique des glissements de terrain et des éboulements a suscité un certain nombre de remarques notamment à propos du maintien ou non du caractère inconstructible de deux terrains (l'un situé au 46 de la rue du Roi Albert et le second sente Alphonse Karr, cadastré XB 364) actuellement intégrés dans une zone de glissement de terrains.

Il vous est proposé de laisser ces deux parcelles en zone inconstructible dans l'attente d'éléments qui prouveraient de manière incontestable que leur classement en zone de glissement de terrain n'a plus lieu d'être.

Deux autres remarques ont également été formulées dans le cadre de cette thématique :

- demande de suppression du périmètre de risque concernant le *lotissement du Trianon* (ce sujet fait l'objet d'une recommandation de la part du Commissaire Enquêteur et sera évoqué plus loin dans le texte)
- demande d'extension de la zone concernée par les risques d'éboulements *entre le Pain de Sucre et l'immeuble Dufayel*: Cette proposition n'a jamais été retenue dans le dossier du PLU, des études ayant démontré le caractère sécurisé de ce périmètre.

Des observations d'ordre général ont également été formulées :

. le projet de PLU a ainsi été jugé, par certains, axé de manière excessive sur la *densification de l'habitat*

. il a été suggéré par d'autres de créer une *Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbanistique et Paysager* autour du Manoir de Vitanval.

L'instauration d'une telle zone de protection a été étudiée à plusieurs reprises et il a été décidé de ne pas lui donner suite dans la mesure où les prescriptions déjà en vigueur nous semblaient suffisamment contraignantes pour assurer la préservation du site.

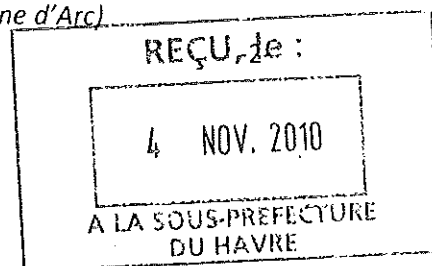
Enfin, diverses remarques plus ciblées ont été déposées auprès du Commissaire-Enquêteur :

. une erreur de signalisation sur le document graphique d'un *arbre remarquable* a été signalée et corrigée dans le document final.

. une demande de modification du règlement concernant *la zone UBC* a été déposée afin de ne pas hypothéquer les projets de restructuration du lycée Jeanne d'Arc.

Cette remarque a été prise en compte en intégrant une prescription relative à la hauteur des bâtiments qui ne pourra être supérieure dans la zone UBC à l'altitude 60 mètres NGF, ce qui permettra de concilier l'éventuelle construction d'un nouveau bâtiment et la préservation des vues vers le sud de notre ville.

. des demandes tendant à la *suppression des emplacements réservés n°3 (derrière l'immeuble Dufayel) et 4 et 5 (au-dessus du site du lycée Jeanne d'Arc)*



Après examen, ces emplacements réservés ont été maintenus dans le document final : Celui situé derrière l'immeuble Dufayel a pour objet d'assurer un entretien régulier permettant de préserver le point de vue inscrit au PLU.

Les emplacements 4 et 5 sont quant à eux conservés afin de permettre la réalisation d'un accès élargi à la zone AU de la pénétrante.

. une demande de *déclassement partiel d'un espace boisé classé* situé en zone UEb en surplomb de la place Clemenceau

. une demande de modification du règlement afin de rendre la règle concernant les hauteurs maximum prescrites par *la zone UCba* (zone des Courlis) plus restrictive.

Il vous est proposé de ne pas réserver de suite favorable à ces deux dernières demandes.

\*\*\*\*\*

Le Commissaire-enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions le 29 juillet 2010, documents qui sont tenus à la disposition du public en mairie et ce, jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2011.

Il en résulte que Monsieur le Commissaire-Enquêteur a émis un avis favorable au projet de PLU sous réserve de la prise en compte de 3 observations : Les deux premières concernent *le devenir de la zone AU stricte*, dite « de la Pénétrante », la troisième a trait aux *deux zones 1AU* situées en bordure du bois du Vagabond Bien Aimé.

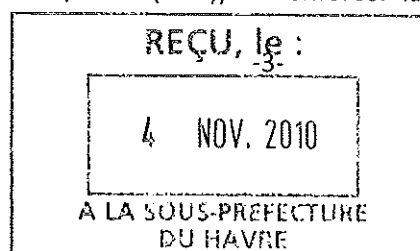
► Première réserve : « que des modifications du règlement précisent l'utilisation future de la zone AU stricte du Bois de la Pénétrante, de manière suffisamment contraignante, pour que l'objectif de construire des villas du style de celles de la rue Chef de Caux soit rendu incontournable. »

► Deuxième réserve : « ...et qu'il soit indiqué que les accès devront être sécurisés avant l'ouverture à l'urbanisation. »

Concernant ces deux réserves, je vous propose de prendre en compte les observations de Monsieur le Commissaire-enquêteur et de les intégrer au chapitre du règlement consacré à la zone AU de la Pénétrante. Cette nouvelle version qui est jointe en annexe à la présente délibération a pour effet d'encadrer de manière rigoureuse les possibilités d'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

I. *en ce qui concerne la première réserve* : je vous rappelle que ce projet répond à une situation très contraignante qui se caractérise par la nécessité de construire sur l'ensemble de la commune environ 150 logements pour la période 2010-2015 (objectif affiché dans le Programme Local de l'Habitat élaboré à l'échelle de la CODAH) dans une ville où les disponibilités foncières sont très rares.

. Pour la zone dite « de la Pénétrante », le projet développé par la municipalité répond à une double logique : prévoir une urbanisation limitée et de qualité (cf a)) et renforcer la protection de la zone naturelle environnante (cf b)) :



- a) la recherche d'une urbanisation limitée et de qualité est motivée par la prise en compte d'un manque flagrant de logements de type « villa » à l'échelle de l'agglomération, et la nécessité d'intégrer les futures constructions dans un périmètre où se situent, notamment rue Chef de Caux, plusieurs immeubles reconnus pour leur qualité architecturale.

La nouvelle version du règlement pour la zone AU stricte qui vous est proposée ce soir intègre cette exigence en instaurant les contraintes suivantes :

- une hauteur de construction limitée à RDC +1 + combles en cas de toiture à versants (soit 11 m au faitage) et RDC +1 dans le cas de toiture-terrasse (soit 7,5 m à l'acrotère)
- une longueur de bâtiment qui ne pourra excéder 25 mètres
- un coefficient d'occupation des sols fixé à 0,40

En outre, il est précisé dans le préambule du chapitre que « le terrain doit accueillir des constructions dont la volumétrie sera en harmonie avec celles déjà disposées en contrebas de la rue Chef de Caux ».

L'ensemble de ces paramètres nous permettra de conférer à cette zone une vocation d'accueil de bâtiments de qualité et parfaitement intégrés dans leur environnement immédiat.

En tout état de cause, il ne s'agit là que d'un outil réglementaire destiné à encadrer les futurs projets de construction ; ceux-ci ne seront définitivement adoptés qu'après avoir fait l'objet d'une large consultation et d'une enquête publique préalable.

- b) la seconde exigence relative au renforcement de la protection de la zone naturelle environnante était déjà intégrée dans le projet de PLU que nous avons arrêté le 18 janvier 2010.

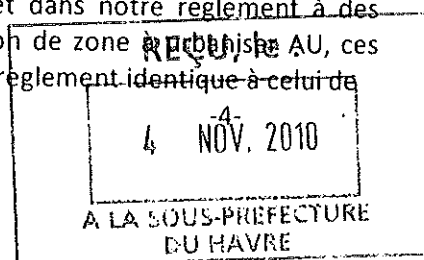
Il s'agit, je vous le rappelle, de classer en espace boisé classé, classement extrêmement protecteur et difficile à remettre en cause, l'ensemble du périmètre de la zone dite de « la pénétrante », hors zone AU.

Ainsi, les espaces boisés classés qui couvraient initialement 1,9 hectares en partie haute du terrain, en limite communale avec Le Havre, concernent maintenant une zone de 3,7 hectares.

II. *En ce qui concerne la seconde réserve* formulée par Monsieur le Commissaire-enquêteur relative à la sécurisation des accès avant l'ouverture à l'urbanisation, je vous propose de la prendre elle aussi en compte dans la nouvelle version du règlement dédié à cette zone

► Troisième réserve : « que les parcelles déboisées du bois du Vagabond Bien Aimé soient classées en UE et que le COS soit abaissé par rapport au projet initial. »

Je vous propose également de réserver une suite favorable à cette remarque du commissaire-enquêteur. Les zones UE correspondent en effet dans notre règlement à des zones de faible densité ; tout en conservant leur dénomination de zone UE, ces deux secteurs figurant au projet de PLU pourraient recevoir un règlement identique à celui de



la zone UE couvrant le versant ouest du vallon qui domine la place de la Broche à Rôtir et la place Candon. Le coefficient d'occupation des sols appliqué à ces deux parcelles passerait ainsi de 0,8 à 0,6.

Outre ces trois réserves, Monsieur le Commissaire-enquêteur a formulé la recommandation suivante, concernant la zone couverte par le lotissement Trianon : « laisser en zone à risques la partie du lotissement du Trianon non encore protégée par le merlon conseillé par le bureau d'études ».

Cette recommandation s'inscrit tout à fait dans la logique de prudence qui a prévalu jusqu'alors pour déterminer la position de la mairie dans cette affaire.

Il nous est ainsi proposé de ne procéder à la suppression du périmètre de risque qu'une fois la réalisation du merlon achevée.

J'ajoute à ce propos que la mairie va lancer prochainement l'étude de dimensionnement de cet ouvrage, qui permettra aux riverains d'engager les travaux nécessaires à la protection de leurs biens.

\*\*\*\*\*

Enfin, je vous rappelle que lors de notre séance du 21 juin 2010, nous avons délibéré afin d'intégrer les modifications suivantes au projet de PLU arrêté le 18 janvier 2010 :

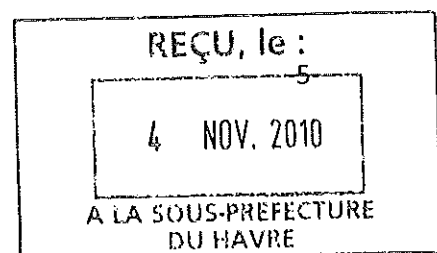
- suppression d'un indice de risque rue Henri Vesco lié à la présence d'une cavité souterraine qui a été comblée durant l'été 2009
- ajouter à la liste des propriétés remarquables un immeuble situé au n°3 de la rue du Roi Albert
- extension du périmètre de protection des commerces situés en RDC à l'îlot commerçant rue d'Ignauval.

\*\*\*\*\*

En outre, et pour tenir compte des avis formulés par les personnes associées à l'élaboration du PLU et notamment ceux des services de l'Etat, les modifications suivantes au projet de PLU arrêté le 18 janvier 2010, et qui ont été adoptées par le groupe de travail chargé du PLU lors de sa réunion du 18 juin 2010, vous sont proposées :

- des modifications de forme touchant le PADD, le règlement et les orientations d'aménagement
- argumentaire étoffé concernant le maintien de la règle du minimum constructible en zone UBd
- apport de précisions quant à la prise en compte des risques d'inondations et à la présence de cavités souterraines

\*\*\*\*\*



Enfin, l'une des remarques formulées par les services de l'Etat le 12 mai 2010 portait sur la *délimitation dans notre commune des Espaces Proches du Rivage* instaurés par la loi du 3 janvier 1986 (art. L146-4 du code de l'urbanisme), qui laisse place à une très grande marge d'appréciation.

L'interprétation de cette notion d'Espaces Proches du Rivage par les services de l'Etat aboutissait à l'intégration du site de l'Ecole Nationale de la Marine Marchande dans ce périmètre où « toute extension, qui plus est limitée, de l'urbanisation, doit être justifiée et motivée dans le PLU ».

Cette solution nous semble particulièrement contraignante et risque d'hypothéquer gravement les possibilités de développement du plateau de la Hève, quand l'Ecole Nationale de la Marine Marchande aura été transférée au Havre.

C'est la raison pour laquelle il vous est proposé de conserver la délimitation initiale des Espaces Proches du Rivage telle qu'elle figure dans notre projet de PLU et qui est caractérisée par deux critères :

- le relief : du fait de l'absence de co-visibilité avec la mer (qui constitue l'un des critères de définition des espaces proches du rivage) ; seule une frange limitée en tête de falaise peut être considérée comme proche du rivage.
- La première route rencontrée : critère retenu par la Directive Territoriale d'Aménagement pour la Ville du Havre et qu'il nous semble logique d'appliquer sur la partie urbanisée du littoral de Sainte-Adresse, qui constitue une continuité de celui du Havre.

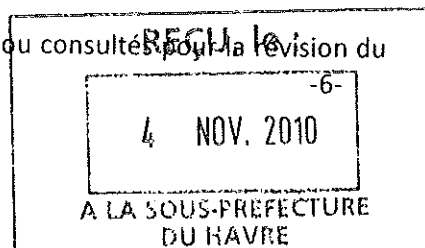
Pour conclure à propos du plateau de la Hève, je vous rappelle que dans l'immédiat, cette zone est classée en U<sub>M</sub> dans notre projet de PLU, classement qui n'autorise que la réalisation d'installations liées au fonctionnement de l'école de la marine marchande.

Compte tenu des incertitudes qui subsistent encore, notamment à propos du calendrier et du devenir du bâtiment principal, la préconisation du groupe de travail chargé de l'élaboration du PLU vise, à propos de cette zone, à édicter ultérieurement les règles concernant son urbanisation, par une modification du PLU, quand les projets seront plus aboutis.

L'ensemble des modifications apportées par la présente délibération n'affectant pas l'économie générale du projet de PLU, il vous est proposé :

Vu :

- . le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L123-10, L 123-13, R 123-24 et R 123-25,
- . le schéma de cohérence territoriale du Havre Pointe Caux Estuaire, approuvé le 28 janvier 2008,
- . la délibération du Conseil Municipal en date du 26 janvier 2004 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme,
- . la délibération en date du 18 janvier 2010 arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,
- . l'arrêté municipal en date du 23 mars 2010 soumettant le projet de révision de Plan Local d'Urbanisme à l'enquête publique,
- . l'avis des personnes publiques ou organismes associés ou consultés pour la révision du Plan Local d'Urbanisme,



. les conclusions du Commissaire-Enquêteur,

1 : de décider d'approuver la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Sainte-Adresse, tel qu'elle est annexée à la présente délibération.

Ce dossier comprend :

- un rapport de présentation
- un projet d'aménagement et de développement durable
- des orientations d'aménagement
- un règlement d'urbanisme
- des documents graphiques
- des annexes

2- Le Plan Local d'Urbanisme révisé approuvé sera tenu à la disposition du public :

- à la mairie de Sainte-Adresse.
- à la Préfecture de la Seine-Maritime

3- la présente délibération :

- sera affichée en mairie pendant un mois, et mention en sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département
- sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune, mentionné à l'article R2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales

4- La présente délibération sera notifiée, avec un exemplaire du Plan Local d'Urbanisme révisé approuvé, à :

- Monsieur le Préfet de la Région de Haute-Normandie, Préfet de la Seine-Maritime,
- Monsieur le Sous-Préfet de l'Arrondissement du Havre
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

5- La présente délibération sera exécutoire :

- dans un délai d'un mois suivant sa réception par Monsieur le Préfet, si celui-ci n'a notifié dans ce délai aucune modification à apporter au Plan Local d'Urbanisme révisé ou dans le cas contraire à dater de la prise en compte de ces modifications,
- et après l'accomplissement des mesures de publicité précisées au paragraphe 3 ci-dessus ».

*Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal donne son accord à la MAJORITE  
(5 abstentions et une non participation au vote)*

*Pour extrait certifié conforme,  
Le Maire,  
Sénateur de la Seine Maritime*

REÇU, le : Patrice GELARD

4 NOV. 2010

A LA SOUS-PREFECTURE  
DU HAVRE



Affichage le 25 octobre 2010  
Acte exécutoire  
P/le Maire et par délégation